

Junta de Directores de Royal Palms

Informe

La Reunión de la Junta se efectuó el martes 26 de octubre / 2021

Resumen realizado por Carlos Alé.

Miembros de la Junta presentes:

Guillermo González, tesorero

Carlos Alé, director

Isabel Mier, miembro

Administradora:

Sylvia Solano

Supervisora:

Paola Amador

La Junta de Directores de Royal Palms realizó su sesión de trabajo el 26 de octubre. Durante la reunión se revisaron los acuerdos y tareas aprobados en la sesión anterior, así como asuntos pendientes y la consideración de nuevas propuestas. La reunión estuvo enfocada en revisar la marcha de los trabajos ya iniciados, como parte de los proyectos de reparación y mantenimiento del condominio.

Acuerdos y tareas

Instalación del nuevo sistema de cámaras de vigilancia

Debido a la demora de la compañía Advanced Multimedia para responder a la

aprobación de su contrato, la Junta canceló y buscó otras opciones. Se escogió y aprobó la propuesta de la compañía JM Security Systems, Inc.. El trabajo se hará en dos etapas debido a la escasez de materiales y equipos técnicos que afecta en general al país. Primeramente se instalará el sistema en el primer piso del condominio y después del 15 de noviembre se completará esa labor en el resto de los edificios.

Nuevo sistema de iluminación en los parqueos

La FPL instaló en dos etapas el nuevo sistema de luces en los parqueos del condominio, debido a la falta de piezas necesarias para el tipo de tecnología que se utiliza. El proyecto quedó terminado.

Piscina

La compañía de jardinería retiró una palma que impedía proceder a la reparación de los sistemas eléctricos soterrados. Se acordó con el electricista contratado realizar la inspección y el estimado de labores de electricidad el jueves, 28 de octubre. Al redactarse este informe ya está realizada la inspección, en la cual se detectaron graves daños de cables en los motores y alteraciones de códigos en el cuarto de control de electricidad. Se acordó con el electricista recibir una propuesta de costos para las reparaciones necesarias lo más pronto posible.

Elevador

Se realizó la reparación y mantenimiento del elevador en el edificio 7420, según el presupuesto previsto.

Sellado de ventanas

De acuerdo con el presupuesto ajustado y aprobado en el mes de septiembre, se procedió a sellar la estructura exterior de las ventanas, tanto en las unidades reportadas desde meses anteriores como en las que reportaron sus propietarios en la actual temporada.

Patrullaje de parqueos

Se continuaron las labores para comenzar el funcionamiento de patrullaje en los parqueos con la compañía South Florida Parking Authority. Se colocaron los avisos previstos y se realizaron dos sesiones de atención directa en el condominio, para registrar la documentación necesaria de cada residente con vehículos. También quedó establecido un período de varios días para atender en la administración a residentes que no hubieran podido hacer su registro. El sistema quedó listo para realizar advertencias en los dos últimos días del mes, así como comenzar sus rutinas desde el 2 de noviembre.

Deuda por el consumo de agua

La Administración realizó el pago previsto de la deuda por consumo de agua y la Junta acordó revisar las facturaciones pendientes para ajustar los pagos. Sin embargo, el consumo de agua sigue siendo muy elevado y esto continuará afectando el presupuesto mensual.

¡ATENCIÓN!

Aunque se está coordinando la realización de inspecciones regulares en todas las unidades del condominio para detectar salideros de agua, es muy importante que todos los residentes regulen su consumo para evitar excesos. El pago por el uso mensual de agua es actualmente más de \$15,000, lo cual sobrepasa la mitad de todo el presupuesto del mes para mantener las operaciones necesarias en la propiedad. **DE MANTENERSE EL CONSUMO INCONTROLADO DE AGUA, SE HARÁ INEVITABLE UN AUMENTO MÁS DEL PAGO POR MANTENIMIENTO.**

Los inquilinos deben tomar en cuenta que cualquier aumento en el costo del mantenimiento afectará el pago de su alquiler.

Multa del Departamento de Bomberos de Hialeah

La Administración saldó la multa pendiente de pago en el Departamento de Bomberos de la Ciudad. La razón de esta penalidad se expuso y comentó previamente en reunión con los propietarios.

Poda de árboles y jardinería

Durante el mes quedó completado el trabajo de poda de los árboles y otras labores de jardinería. La Administración buscará estimados convenientes para continuar de manera regular ese trabajo.

Asuntos pendientes

Alarmas de Fuego

Se revisará el estado actual del sistema de alarmas de fuego, que ha operado eficientemente después de su reparación, y si es necesario se continuarán las gestiones para efectuar el contrato de un nuevo sistema con la compañía Sy Electronics Corp.

Servicio de Laundry

Se envió una reclamación formal a la actual compañía CoinMach, de servicios de Laundry, según las condiciones del contrato vigente, dejándole saber la decisión de no continuar el mismo debido a su servicio deficiente y el mal estado de los equipos.

Se harán gestiones para considerar la posibilidad de terminar dicho contrato antes de su fecha prevista y la Junta considera con la Administración una propuesta de interés de la compañía Aaxon.

Sustitución de alfombras en rampas de acceso

La gestión de estimados para sustituir las alfombras en las rampas de acceso que conducen a los elevadores se continuará después que se establezcan las labores más urgentes ya contratadas.

HORARIOS DE ATENCIÓN Y VÍAS DE CONTACTO

Para pagos, documentos, planillas y asuntos generales, diríjase a las oficinas de Neighborhood

Property Management, cerca del condominio: 2083 W 76th St, Hialeah, FL 33016 / Teléfono:

(305) 819-2361. Usted también puede informarse y obtener copias de documentos a través de nuestro sitio web: www.royalpalmscondo.com

Las reparaciones o instalaciones de servicios en el techo del condominio deben gestionarse directamente con la Administración en Neighborhood Property Management. Se deben cumplir los procedimientos que se indiquen, que en todos los casos se orientan a preservar el buen estado de las instalaciones y evitar violaciones de códigos o reglas que apliquen a dichas reparaciones o servicios.

Si necesita un permiso de estacionamiento provisional en un parqueo de visitantes, por favor, [descargue](#) la planilla en nuestro sitio web y siga las instrucciones.

Si usted ha cambiado sus datos de contacto, por favor, ayúdenos para que la información necesaria le llegue siempre. [Actualice sus datos](#).

Para consultas con miembros de la Junta de Administración, utilice estas vías:

Teléfono: 305-981-6295

E-Mail: rpcondolist@gmail.com

Horarios: lunes a viernes, 9:00 AM- 4PM

Fuera de estos horarios, o si no se le puede atender de inmediato, deje mensaje de voz o envíe mensaje de texto. Se le atenderá lo más pronto posible. ¡Gracias!